

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 80/2022/DS-PT
Ngày: 19-4-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền
Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Bà Bé Thu Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1964 và bà Trần Thị U, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số 16A HV, phường Ph, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 179/1 ấp 1, xã Ph, huyện C, tỉnh Long An.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng ĐH (nay là Văn phòng công chứng TVC).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Ch – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Ấp Bình Tiền 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/01/2021, những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U trình bày như sau:

Ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U có thỏa thuận với ông Huỳnh Công T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa: thửa đất số 304, tờ bản đồ số 12, diện tích 571m²; thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 471m²; thửa đất số 1093, tờ bản đồ số 12, diện tích 758m²; thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.888m²; thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 12, diện tích 290m²; thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 2, xã ĐHT, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng. Để thực hiện thỏa thuận trên, ông T đã đặt cọc cho ông Ch, bà U tổng cộng số tiền 1.960.000.000 đồng. Đến ngày hai bên hẹn ra Văn phòng công chứng (28/11/2019) để thực hiện việc chuyển nhượng trên thì ông T không ra, cố tình né tránh. Nay ông Ch, bà U yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U với ông Huỳnh Công T đã ký ngày 08/10/2019 là vô hiệu. Khi hợp đồng vô hiệu, ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U không đồng ý trả cọc cho ông Huỳnh Công T do ông T đã vi phạm cam kết trong hợp đồng.

Ngoài ra, các nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U với ông Huỳnh Công T đã ký ngày 08/10/2019, khi hủy hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U không phải trả lại số tiền cọc đã nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐH (nay là Văn phòng công chứng TVC) trình bày tại Công văn số 31/CV-VPCC ngày 14/10/2021 như sau: Ngày 08/10/2019, Văn phòng công chứng ĐH có công chứng hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U và ông Huỳnh Công T, số công chứng 22278, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2019 đối với các thửa đất số 304, tờ bản đồ số 12, diện tích 571m²; thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 471m²; thửa đất số 1093, tờ bản đồ số 12, diện tích 758m²; thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.888m²; thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 12, diện tích 290m²; thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 2, xã ĐHT, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng ĐH không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn ông Huỳnh Công T vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt các thủ tục hợp lệ nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Huỳnh Công T.

Tuyên bố hủy bỏ văn bản công chứng số 22278, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2019 của VPCC ĐH theo hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U và ông Huỳnh Công T.

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U được quyền sở hữu đối với số tiền cọc đã nhận là 1.960.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Ông Huỳnh Công T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007378 ngày 22/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐH.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/11/2021, bị đơn ông Huỳnh Công T có đơn kháng cáo gửi qua dịch vụ bưu chính yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U vẫn giữ yêu cầu khởi kiện về việc hủy “Hợp đồng đặt cọc” giữa ông Ch, bà U với ông Huỳnh Công T đã được Văn phòng công chứng ĐH chứng nhận ngày 08/10/2019. Khi hủy hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U được quyền sở hữu đối với số tiền đặt cọc đã nhận mà không phải trả lại số tiền cọc cho ông T vì lỗi hoàn toàn do ông T vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Bị đơn ông Huỳnh Công T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn. Ông T đề nghị được thỏa thuận với ông Ch, bà U trả lại cho ông 30% của số tiền 1.960.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc cho ông Ch và bà U nhưng không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng do ông Trương Thanh Ph là bạn hùn vốn chuyển nhượng đất với ông T bị Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh bắt tạm giam về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Ông Ch và bà U không đồng ý trả lại 30% của số tiền 1.960.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho ông bà.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các bị đơn được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Vào ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Công T để chuyển nhượng các thửa đất số 304, tờ bản đồ số 12, diện tích 571m²; thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 471m²; thửa đất số 1093, tờ bản đồ số 12, diện tích 758m²; thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.888m²; thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 12, diện tích 290m²; thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 2, xã ĐHT, huyện Đ, tỉnh Long An với giá trị 14.000.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông Ch và bà U số tiền 1.960.000.000 đồng vào các ngày 08/10/2019 và ngày 15/10/2019. Đến lần đặt cọc thứ 3 vào ngày 08/11/2019 ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như không đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc theo quy định tại Điều 423, 424 của Bộ luật dân sự. Tại khoản 2 Điều 2 và điểm b khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2019, nếu bên B (ông Tuấn) không thực hiện đúng như thỏa thuận thì bên A (ông Ch, bà U) được sở hữu số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Như vậy, ông Ch và bà U không phải trả lại tiền cọc cho ông T là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Công T được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐH (nay là Văn phòng công chứng TVC) có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt Văn phòng công chứng TVC.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Công T. Các thửa đất trong giao dịch tọa lạc tại huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Công T, thấy rằng:

[4.1] Ngày 08/10/2019, ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U có thỏa thuận với ông Huỳnh Công T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 12, diện tích 571m²; thửa đất số 1092, tờ bản đồ số 12, diện tích 471m²; thửa đất số 1093, tờ bản đồ số 12, diện tích 758m²; thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.888m²; thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 12, diện tích 290m²; thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 12, diện tích 300m², tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 2, xã ĐHT, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng ĐH chứng nhận cùng ngày. Phương thức thanh toán tiền làm 04 lần, ông T đặt cọc hai lần vào ngày 08/10/2019 và ngày 15/10/2019, số tiền 1.960.000.000 đồng. Đến lần thanh toán tiền thứ 3 và thứ 4, ông T không thanh toán tiếp tiền cho ông Ch, bà U là đã vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc (bên B) được quy định tại khoản 2 Điều 2 và điểm b khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

[4.2] Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc có nêu rõ: ...2. “*Bên A có các quyền sau đây: Yêu cầu bên B thực hiện đúng nghĩa vụ nêu tại Điều 1 của hợp đồng này, nếu bên B không thực hiện đúng như thỏa thuận thì bên A sẽ được sở hữu số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U được quyền sở hữu đối với số tiền cọc đã nhận là 1.960.000.000 đồng là có căn cứ.

[4.3] Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn ông Huỳnh Công T trình bày rằng ông hùn vốn với ông Trương Thanh Ph đặt cọc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của ông Ch và bà U. Đồng thời cung cấp chứng cứ hai lần chuyển tiền đặt cọc từ Trương Thanh Ph cho ông Nguyễn Văn Ch qua giao dịch tại Ngân hàng TMCP Á Châu vào các ngày 08/10/2019 và ngày 15/10/2019. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2019 thể hiện bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U và bên đặt cọc là ông Huỳnh Công T, không thể hiện có sự tham gia của ông Trương Thanh Ph. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh là ông T và ông Ph hùn vốn đặt cọc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên của ông Ch và bà U, ông Ch và bà U cũng trình bày không biết việc hùn vốn giữa ông T và ông Ph như lời ông T trình bày. Tại giai đoạn sơ thẩm, các đương sự cũng không nêu ra việc hùn vốn đặt cọc này nên sau này nếu có căn cứ chứng minh có việc hùn vốn đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời ông T trình bày thì ông Huỳnh Công T, ông Trương Thanh Ph có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự độc lập khác.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa,

tỉnh Long An.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Công T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 90/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 328, 423, 424, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Huỳnh Công T.

Tuyên bố hủy bỏ văn bản công chứng số 22278, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/10/2019 của Văn phòng công chứng Đức Hòa theo hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị U và ông Huỳnh Công T.

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U được quyền sở hữu đối với số tiền cọc đã nhận là 1.960.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Huỳnh Công T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí.

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007378, ngày 22/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Huỳnh Công T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0009028 ngày 22 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Thị Ngọc Yến